

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 29/2014 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 486.000,00



Bene N° 1 - Fabbricato Civile			
Ubicazione:	Nereto (TE) - Via Gramsci angolo Via Matteotti		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato Civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 44, Sub. 10, Categoria D1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 44, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 44, Sub. 11, Categoria D1 - Fg. 6, Part. 44, Sub. 12, Categoria C3 - Fg. 6, Part. 44, Sub. 13, Categoria C1 - Fg. 6, Part. 44, Sub. 14, Categoria A2	Superficie	900,15 mq
Descrizione:	Piena proprietà su fabbricato da cielo a terra realizzato su una particella di terreno della superficie di mq. 630 censita al Catasto Terreni del Comune di Nereto al foglio 6 particella 44, Ente Urbano. Il suddetto fabbricato è sito nel Comune di Nereto in Via Gramsci ai numeri civici 1,3 e 5, in prossimità dell'intersezione con Via Matteotti, ed è composto dalle seguenti unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del predetto Comune con i seguenti dati: - foglio 6 particella 44 sub. 10 cat. D/1 (opificio); la suddetta unità immobiliare è posta al piano seminterrato ed è una cabina elettrica attualmente funzionante ; - foglio 6 particella 44 sub. 11 cat. D/1 (opificio); la suddetta unità immobiliare è posta al piano seminterrato ed è una cabina elettrica di alta tensione dismessa; - foglio 6 particella 44 sub. 12 cat. C/3 (laboratorio); la suddetta unità immobiliare è posta al piano seminterrato e al piano terra ; - foglio 6 particella 44 sub. 13 cat. C/1 (negozio), la suddetta unità immobiliare è posta al piano terra; - foglio 6 particella 44 sub. 14 cat. A/2 (appartamento), la suddetta unità immobiliare è posta al piano terra, al piano mezzanino e al piano primo. E' compreso nel fabbricato una soffitta non abitabile posta al piano sottotetto. La copertura dell'edificio è a tetto a due falde per gran parte della sua superficie e a terrazzo/lastrico solare per una piccola porzione. Il suddetto fabbricato è localizzato all'interno del centro abitato di Nereto e dista circa 250 mt. dal Municipio e circa 300/350 mt. dalla piazza principale della cittadina. Nella zona dove è ubicato il suddetto edificio sono presenti, nel raggio di circa 500 mt., negozi, bar, supermercati, nonché attività del settore terziario. Il fabbricato è posto all'intersezione di due strade comunali e dista circa 650/700 dall'innesto con la strada provinciale Sp n. 259, strada di collegamento con il Casello Autostradale della A14 e con il centro commerciale Val Vibrata distanti dall'edificio circa 8/10 Km. L'edificio è composto da un piano seminterrato, da un piano terra, da un piano mezzanino, da un piano primo e da un piano sottotetto. Al piano seminterrato sono ubicate le seguenti unità immobiliari: - unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nereto al foglio 6 particella 44 sub. 10 che è una cabina elettrica composta da un unico locale avente una superficie utile (S.u.) di mq. 16,12 circa, la cui entrata è posta su Via Matteotti; si fa presente che la superficie utile sopra riportata è presente sull'elaborato grafico dello stato attuale della suddetta unità immobiliare è stata desunta prendendo delle misure esterne in quanto non è stato possibile accedere all'interno di essa a causa del divieto di accesso per pericolo elettrico; - unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nereto al foglio 6 particella 44 sub. 11 che era una cabina elettrica di alta tensione oggi dismessa composta da un unico locale avente una superficie utile (S.u.) di mq. 17,80 circa; - porzione dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nereto al foglio 6 particella 44 sub. 12 composta da un laboratorio officina, da due magazzini, da una centrale termica e un locale spogliatoio con annessi tre Wc; la suddetta porzione di unità immobiliare sviluppa una S.u. complessiva di mq. 176,24 circa. Inoltre al piano seminterrato vi è un ingresso comune ai sub. 11 e 12 avente una S.u. di mq. 48,83 circa la		

	cui entrata è posta sull'area di pertinenza di un fabbricato industriale dismesso censito al foglio 6 particella 45 in testa ad altre proprietà. Al piano terra sono ubicate le seguenti unità immobiliari: - porzione dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nereto al foglio 6 particella 44 sub. 12 composta da un locale spogliatoio con annessi tre Wc. avente una S.u. complessiva di mq. 22,16 circa; - unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nereto al foglio 6 particella 44 sub. 13 avente una S.u. complessiva di mq. 168,61 circa, composta da due locali con destinazione negozio, da un disimpegno, da un Wc, da un ripostiglio e da un ufficio con annesso vano scala avente, quest'ultimo, l'accesso sull'area di pertinenza di un fabbricato industriale dismesso censito al foglio 6 particella 45 in testa ad altre proprietà; l'accesso principale di detta unità immobiliare è posto su Via Gramsci. - porzione dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nereto al foglio 6 particella 44 sub. 14 avente una S.u. complessiva di mq. 85,58 circa, composta da un locale ingresso con vano scala e da uno studio con annesso Wc, l'accesso a detta porzione è posto su Via Gramsci. Inoltre al piano terra vi è un ingresso comune ai sub. 13 e 14 avente una S.u. di mq. 31,25 circa la cui entrata è posta su Via Gramsci. Al piano mezzanino è ubicata una porzione dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nereto al foglio 6 particella 44 sub. 14; detta porzione è composta da due locali dispensa e da un ripostiglio, ha una S.u. complessiva di mq. 70,69; ad essa si accede o attraverso una scalinata di servizio con il piano primo, oppure attraverso una scala la cui entrata è posta sull'area di pertinenza di un fabbricato industriale dismesso censito al foglio 6 particella 45 in testa ad altre proprietà. Al piano primo è ubicata una porzione dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nereto al foglio 6 particella 44 sub. 14 consistente in un appartamento con annessi un terrazzo e un balcone. L'appartamento è composto da un ingresso, da una cucina da quattro stanze da letto di cui una con spogliatoio, da un Wc e da un bagno, da un ampio salone, da uno studio e da due disimpegni. La S.u. complessiva dell'appartamento compreso il vano scala e di mq. 221,88 circa, mentre il terrazzo ha una S.u. di mq. 112,87 e il balcone di mq. 18,45. Al piano sottotetto vi è una soffitta non abitabile di cui le porzioni con altezza maggiore di 1,50 ml sviluppano una S.u. di mq. 85,92; dette porzioni hanno rispettivamente altezze massime di ml 1,80 circa e ml 2,45 circa. Si fa presente che le misure delle altezze e le dimensioni della soffitta sono state desunte dall'elaborato grafico allegato alla richiesta di Condono Edilizio (Legge 47/1985) del 16/04/1987 pratica 506 reperita presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Nereto (TE), in quanto non è stato impossibile accedervi a causa delle condizioni igienico-sanitarie attualmente presenti nella soffitta. L'accesso alla soffitta è ubicato su di un terrazzo, con un lato privo di parapetto, collegato al terrazzo del piano primo mediante una scala in ferro. La copertura dell'edificio è in parte a tetto a due falde e per una piccola porzione a terrazzo/lastrico solare al quale si accede attraverso una scala in cemento collegata con la sottostante scala in ferro.
Normativa urbanistica	Secondo il Piano Regolatore Esecutivo vigente nel Comune di Nereto (TE) il terreno censito al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 6, particella 44, ovvero l'area su cui è stato realizzato il fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto di pignoramento, ricade in parte Zona C "Area di recupero e riqualificazione urbana" ed è normata dall'Art. 6.3 delle N.T.A.; secondo il Piano Riqualificazione Urbana lo stesso ricade in Zona D individuato nella Scheda D "Area di recupero e riqualificazione urbana, scheda D (area con edifici a destinazione produttiva, in posizione posta a margine del centro storico e all'interno del centro urbano). L'art. 6.3 delle N.T.A. recita: "Art. 6.3-Aree di recupero e riqualificazione urbana (Zona C) Gli ambiti interessati sono le aree sulle quali insistono edifici non più compatibili nella loro attuale destinazione d'uso per la loro ubicazione all'interno del centro abitato; aree libere e/o edificate di proprietà pubblica, edifici industriali dismessi e non più utilizzati ricadenti in aree soggette a recupero ambientale. In detti ambiti individuati nelle planimetrie di PRE e riportati in apposite schede allegate alle presenti norme sono consentiti, oltre agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione per gli edifici esistenti, programmi integrati di intervento di iniziativa pubblica e privata, programmi di recupero urbano, programmi di riqualificazione urbana secondo quanto indicato nelle predette schede riportanti gli obiettivi ed il quadro generale delle indicazioni sulle destinazioni ammissibili, sugli indici ed i parametri edilizi, sulla ripartizione delle superfici, sugli obblighi e cessioni, sui criteri generali di intervento, ecc.. Tali schede rappresentano le linee guida sulle quali basare i programmi di recupero e riqualificazione urbana; non hanno valore prescrittivo fermo restando il rispetto di tutti gli standard funzionali da reperire all'interno dell'area di intervento."
Regolarità edilizia	Per quanto è stato possibile accertare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Nereto il fabbricato oggetto di stima è stato costruito antecedentemente al 01/09/1967; esso faceva parte di un complesso industriale. Il suddetto fabbricato è stato oggetto di una richiesta di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/1985 presentata in data 16/04/1987, prot. 2872 pratica n. 506 relativa, come si evince dagli elaborati grafici allegati, al piano mezzanino, al piano primo, al piano sottotetto e alla copertura dell'edificio. All'interno della suddetta richiesta di Condono Edilizio è stato reperito il Certificato di idoneità sismica depositato presso Il Servizio del Genio Civile di Teramo in data 21/05/1998 prot. n. 3343 e presentato al Comune di Nereto in data 25/05/1998 prot. n. 3965. Inoltre all'interno della suddetta richiesta è stata reperita l'attestazione del pagamento dell'oblazione abusivismo edilizio pari a £ 818.000, versamento effettuato in data 31/03/1987.

	Si fa presente che ad oggi non è stato rilasciato il titolo edilizio in sanatoria relativo alla suddetta richiesta di Condonio Edilizio. Lo stato dei luoghi in linea di massima è conforme a quanto riportato sugli elaborati grafici allegati alla richiesta di Condonio Edilizio.
Vendita soggetta a IVA:	SI



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 688.000,00

Bene N° 2 - Ufficio			
Ubicazione:	Teramo (TE) - Circonvallazione Ragusa n. 1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 144, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A10	Superficie	546,09 mq
Descrizione:	Piena proprietà su unità immobiliare con destinazione ad ufficio posta al piano primo sottostrada di un fabbricato sito nel Comune di Teramo in Circonvallazione Ragusa. La suddetta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al foglio 61 particella 144 sub. 4 cat. A/10. Il fabbricato in cui è ubicata la suddetta unità immobiliare con destinazione ad ufficio ospita gli uffici e degli ambulatori della Asl di Teramo. Il suddetto edificio è ubicato in posizione centrale a ridosso del centro storico di Teramo; infatti esso è sito in Circonvallazione Ragusa, strada comunale che delimita il lato est del centro storico del Comune di Teramo. Nel raggio di circa 500 mt. dal suddetto edificio sono localizzati i principali uffici pubblici come il municipio, le poste, il tribunale, gli uffici finanziari ecc.; inoltre nella zona sono presenti diverse scuole, istituti di credito, attività commerciali e attività ricreative come bar e ristoranti. Il fabbricato risulta ben servito dalla strada comunale (Circonvallazione Ragusa) che è fornita di una fermata del trasporto pubblico e di diversi parcheggi tra cui un parcheggio multipiano. Infine il fabbricato si affaccia sul parco fluviale del fiume Vezzola. L'unità immobiliare oggetto di stima è composta da un locale adibito a sala di attesa, da quattro locali con destinazione ad ufficio, da un ampio locale adibito ad archivio di cui una parte soppalcata, da una stanza per la visione dei documenti, da due wc e due vani centrale termica; inoltre sono presenti, un disimpegno, un locale termico, un Wc con antiWc e un bagno per disabili. L'intera unità immobiliare sviluppa una superficie utile (S.u.) complessiva di mq. 642,55 circa di cui 75,55 mq. circa relativa alla parte al di sotto del soppalco, compressiva della scala di accesso al soppalco stesso, e circa 99,06 mq. relativa al soppalco. L'altezza utile rilevata dal piano di calpestio all'intradosso della controsoffittatura è pari a 3,07 ml circa per la maggior parte dell'unità immobiliare; sono state rilevate un'altezza utile pari a 2,30 ml. circa per la porzione al di sotto del soppalco e a 2,20 ml. circa per la parte relativa al soppalco. Il tutto viene meglio specificato nel rilievo dello stato attuale redatto dallo scrivente ed allegato al presente elaborato peritale.		
Normativa urbanistica	Secondo il Piano Regolatore vigente nel Comune di Teramo la particella di terreno censito al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 61, particella 144, ovvero l'area su cui è stato realizzato il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare con destinazione ad ufficio oggetto di pignoramento, ricade in parte Zona F1 "Attrezzature pubbliche di interesse urbano-territoriale" ed è normata dall'Art. XI.3 delle N.T.A.		
Regolarità edilizia	Per quanto è stato possibile accertare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Teramo e presso la CISIA PROGETTI, con sede a Mosciano Sant'Angelo (TE), società in cui sono custoditi gran parte delle pratiche edilizie del Comune di Teramo, l'edificio, in cui è ubicato il bene oggetto di stima di cui al Lotto n. 2 ovvero l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al foglio 61 particella 144 sub. 4, è stato costruito antecedentemente al 01/09/1967 ed è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi: -Licenza Edilizia n. 28486 del 09/09/1963 (relativa alla "costruzione di un edificio di civile abitazione in Via Circonvallazione Ragusa") -Licenza Edilizia n. 30162 del 11/10/1965; Inoltre per il suddetto fabbricato sono stati rilasciati: -Licenza Edilizia n. 44321 del 17/12/1965 (relativa alla "costruzione del piano servizi nell'edificio in corso di costruzione in Via Circonvallazione Ragusa da adibire a sede I.N.A.M.") -Autorizzazione per Abitabilità n. 44763 Fasc. 133. del 09/12/1967 Relativamente al bene oggetto di stima di cui al Lotto n. 2, ovvero l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al foglio 61 particella 144 sub. 4, è stata oggetto dei seguenti titoli edilizi: -Autorizzazione in Sanatoria n. 756 rilasciata in data 06/08/1999 ai sensi della Legge n. 47/85. per "mutamento della destinazione d'uso di un locale da magazzino ad ufficio dei locali posti al piano seminterrato dell'edificio sito in Teramo, C.ne Ragusa, distinto in Catasto al Fg. 61, p.lla 144 sub. 4"; -Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 17869/2012; -Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 43415/2012 per " Parziale cambio di destinazione d'uso di un locale, da ufficio ad archivio sito in Teramo, Circonvallazione Ragusa S.C.I.A. in variante alla D.I.A. Prot. n. 17869 del 02/04/2012". Per l'unità immobiliare oggetto di stima di cui al Lotto n. 2 è stato rilasciato dal Comune di Teramo Settore 4°- URBANISTICA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E AMBIENTALE il Certificato di Agibilità n. 143 del 05/11/2012. Lo stato di fatto del bene oggetto di stima in linea di massima risulta conforme a quanto assentito con l'ultimo titolo edilizio. Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità •Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. •Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. •Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 435.000,00

Bene N° 3 - Fabbricato Civile			
Ubicazione:	Teramo (TE) - Frazione Villa Romita		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/2 1/2
Tipologia immobile:	Fabbricato Civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 258, Zc. 2, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 73, Part. 258, Qualità Ente Urbano	Superficie	646,06 mq
Descrizione:	Compendio immobiliare sito nel Comune di Teramo nei pressi della frazione di Villa Romita costituito da: - Unità immobiliare con destinazione a villino composta da cinque corpi di fabbrica con annessa area esterna con piscina censita al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al foglio 73 particella 258 cat. A/7; pignorata per i Diritti pari ad 1/2 di Nuda Proprietà e 1/2 di Usufrutto. - Particella di terreno con destinazione urbanistica C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione, avente una superficie catastale di mq. 1.240,00 e censita al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 210, qualità: seminativo arborato, classe 3; pignorata per i Diritti pari ad 1/2 della Nuda Proprietà. - Particella di terreno con destinazione urbanistica E2-Zone agricole normali, avente una superficie catastale di mq. 1.310,00 e censita al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 241, qualità: seminativo, classe 3; pignorata per i Diritti pari ad 1/2 della Nuda Proprietà. - Particella di terreno con destinazione urbanistica E2-Zone agricole normali, avente una superficie catastale di mq. 1.500,00 e censita al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 242, qualità: bosco ceduo, classe 1; pignorata per i Diritti pari ad 1/2 della Nuda Proprietà. - Particella di terreno con destinazione urbanistica C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione, avente una superficie catastale di mq. 6.400,00 e censita al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 260, qualità: seminativo, classe 3; pignorata per i Diritti pari ad 1/2 della Nuda Proprietà. - Particella di terreno con destinazione urbanistica per il 38% della sua superficie a C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione e per il 62% della sua superficie a E2-Zone agricole normali avente una superficie catastale di mq. 10.360,00 e censita al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 748, qualità: seminativo arborato, classe 3; pignorata per i Diritti pari ad 1/2 della Nuda Proprietà. Il suddetto compendio immobiliare è sito in una zona collinare del Comune di Teramo a circa 5,5 Km. dal centro della città e dista circa 1,3 Km. dal centro della frazione di Villa Romita. Esso è servito da una strada che si immette, dopo circa 200 mt., nella Strada Provinciale n. 19A, permettendo il collegamento con il centro della città di Teramo e con le principali arterie stradali quali ad esempio la Teramo-mare. La zona è caratterizzata dalla presenza di case sparse a carattere prevalentemente uni e bifamiliari, nelle vicinanze vi è un complesso residenziale le in via di realizzazione costituito da villette bi e trifamiliari. L'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al foglio 73 particella 258 ed oggetto della presente stima è composta da cinque fabbricati di cui, quello principale di maggior consistenza, fabbricato "A" ha una destinazione abitativa mentre i fabbricati "B", "C" ed "E" sono degli annessi e il fabbricato "D" è un locale autorimessa con copertura piana sulla quale è stata realizzata una veranda. La suddetta unità immobiliare è stata realizzata su di una particella di terreno individuata al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 748, qualità: Ente Urbano, avente una superficie catastale di mq. 3.200,00; l'area di pertinenza della suddetta unità immobiliare è in parte occupata dal giardino, in parte dalla viabilità interna (carrabile e pedonale, inoltre su una porzione di essa è stata realizzata una piscina (manufatto "F"). Si fa presente che dalla mappa catastale non risultano inseriti in mappa e quindi accatastati i fabbricati "D" ed "E" e il manufatto "F". Inoltre relativamente al fabbricato "E", non è stato reperito il titolo edilizio che ne autorizzava la sua costruzione a tal proposito si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia" Il fabbricato "A" si sviluppa su due piani fuoriterza, compreso il piano terra, ed un piano seminterrato che occupa una parte del suo sedime; i tre piani sono collegati tra loro per mezzo di una scala interna. Il piano seminterrato, la cui destinazione d'uso assentita dai titoli edilizi rilasciati è quella di garage, fondaco/cantina e magazzino, è attualmente utilizzata come taverna; in particolare esso si compone di un ampio locale con destinazione a taverna, da un locale dispensa e da un Wc.; inoltre adiacente al vano scala, di collegamento al piano superiore, vi è un piccolo ripostiglio. Inoltre la taverna presenta una sua porzione di superficie che non risulta negli elaborati grafici assentiti dai titoli edilizi rilasciati. Il piano terra è composto da un ingresso, da un ampio soggiorno, da una cucina con annessa zona pranzo,		

	da un disimpegno, da un locale ripostiglio/lavanderia, da un letto e da un bagno. Inoltre sono presenti un'altra stanza da letto, uno studio, un altro disimpegno, un vano guardaroba, un ripostiglio ed una veranda; quest'ultimi vani ed accessori risultano essere degli ampliamenti al fabbricato che non sono presenti negli elaborati progettuali assentiti con l'ultimo titolo edilizio rilasciato e relativo al fabbricato "A". Inoltre al piano terra è presente un portico che risulta più ampio e di forma diversa a quanto assentito con l'ultimo titolo edilizio rilasciato. Pertanto questi ampliamenti sono da ritenersi realizzati in difformità all'ultimo titolo edilizio rilasciato oppure realizzati in assenza di titolo edilizio. Il piano primo; è composto da un disimpegno, da un piccolo ripostiglio, da una stanza da letto con annessi wc e veranda e da un'altra stanza da letto con annesso bagno. Inoltre al piano primo sono presenti un disimpegno e un vano guardaroba che risultano essere un ampliamento del fabbricato non presente negli elaborati assentiti con l'ultimo titolo edilizio rilasciato. Pertanto anche questo ampliamento è da ritenersi realizzato in difformità all'ultimo titolo edilizio rilasciato oppure realizzato in assenza di titolo edilizio. Il fabbricato "B" è un annesso la cui destinazione d'uso assentita dai titoli edilizi rilasciati era quella di accessori ed era composto da due locali. In realtà esso è composto per una parte da un locale di sgombero, mentre nell'altra è stata ricavata un alloggio costituito da un pranzo soggiorno, da una stanza da letto e da un Wc; inoltre adiacente al fabbricato vi è un portico in legno. Sia il Wc che il portico risultano degli ampliamenti al fabbricato realizzati in difformità ai titoli edilizi rilasciati e relativi allo stesso o realizzati in assenza di titolo edilizio. La distribuzione interna e la destinazione d'uso attuale risultano difformi dai titoli edilizi rilasciati. Il fabbricato "C" è un piccolo annesso ad un piano composto da due locali uno per la centrale termica e l'altro per l'autoclave. Il fabbricato "D" è un manufatto in c.a. in parte interrato con destinazione ad autorimessa. Esso attualmente è diviso in tre parti composte da: un box auto delimitato su due lati dal muro in c.a. e sui restanti lati da pareti in legno; su una delle pareti in legno è posto l'accesso al suddetto box; un autorimessa aperta; un locale rimessa attrezzi officina delimitato da pareti realizzate con struttura in legno e "tamponatura" in fogli di plexiglass. Sulla copertura piana del fabbricato è stata realizzata una veranda con portico. Il fabbricato presenta delle difformità di distribuzione rispetto al titolo edilizio che ne autorizzava la sua realizzazione; mentre la veranda con il portico realizzata sulla copertura del suddetto fabbricato risulta priva del titolo edilizio autorizzativo. Il fabbricato "E" è un annesso che si sviluppa su due piani (piano seminterrato e piano terra) serviti da una scala interna. Sia il piano terra che il piano seminterrato sono composti da un unico locale adibito a locale di sgombero. Come già precisato per questo fabbricato non è stato reperito il titolo edilizio che ne autorizzava la sua costruzione a tal proposito si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia" Il manufatto "F" è di fatto una piscina ubicata sulla particella 258. Negli elaborati grafici assentiti con il titolo edilizio che ne autorizzava la realizzazione, si parla di "Progetto: per la realizzazione di una vasca di accumulo acqua sita in località Villa Romita di Teramo." Inoltre quanto realizzato risulta difforme nella forma a quanto assentito.. Si fa presente inoltre che ai fini della stima dei beni si terrà in debito conto la suddetta situazione edilizia. Per quanto riguarda la descrizione di cui sopra si rimanda agli elaborati grafici relativi al rilievo dello stato attuale dei fabbricati e alla documentazione fotografica allegati al presente elaborato peritale.
Normativa urbanistica	Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 126/2016 del 20/07/2016 rilasciato dal Comune di Teramo - Urbanistica e Pianificazione Territoriale risulta che il compendio immobiliare individuato come Lotto n. 3 nel presente elaborato peritale ha le seguenti destinazioni urbanistiche: - Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 258: Per il PRG-Piano Regolatore Generale: ricade in Zona E2-Zone agricole normali; Per il PAIFP-PAI-Pericolosità: ricade per il 95,7% della sua superficie nella Zona 2- Pericolosità elevata; Per il VIF-Vincolo idrogeologico forestale: è soggetta a tale vincolo per il 100,0% della sua superficie. - Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 210: Per il PRG-Piano Regolatore Generale: ricade in Zona C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione; Per il PAIFP-PAI-Pericolosità: ricade per il 24,2% della sua superficie nella Zona 2- Pericolosità elevata; Per il VIF-Vincolo idrogeologico forestale: è soggetta a tale vincolo per il 100,0% della sua superficie. - Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 241: Per il PRG-Piano Regolatore Generale: ricade in Zona E2-Zone agricole normali; Per il PAIFP-PAI-Pericolosità: ricade per il 100,0% della sua superficie nella Zona 2- Pericolosità elevata; Per il VIF-Vincolo idrogeologico forestale: è soggetta a tale vincolo per il 100,0% della sua superficie. Per il ZB-Zona boschiva- Art. 79 L.R. 18/1983: ricade per il 87,7% della sua superficie in tale zona. - Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 242: Per il PRG-Piano Regolatore Generale: ricade in Zona E2-Zone agricole normali; Per il PAIFP-PAI-Pericolosità: ricade per il 100,0% della sua superficie nella Zona 2- Pericolosità elevata; Per il VIF-Vincolo idrogeologico forestale: è soggetta a tale vincolo per il 100,0% della sua superficie. Per il ZB-Zona boschiva- Art. 79 L.R. 18/1983: ricade per il 88,7% della sua superficie in tale zona. - Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 260: Per il PRG-Piano Regolatore Generale: ricade in Zona C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione; Per il PAIFP-PAI-Pericolosità: ricade per il 57,3% della sua superficie nella Zona 2- Pericolosità elevata; Per il VIF-Vincolo idrogeologico forestale: è soggetta a tale vincolo per il 100,0% della sua superficie. - Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 748: Per il PRG-Piano Regolatore Generale: ricade per il 38,0% della sua superficie in Zona C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione e per il 62,0% della sua superficie in Zona E2-Zone agricole

	normali; Per il PAIFP-PAI-Pericolosità: ricade per il 43,5% della sua superficie nella Zona 2- Pericolosità elevata; Per il VIF-Vincolo idrogeologico forestale: è soggetta a tale vincolo per il 100,0% della sua superficie. Il tutto viene meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 126/2016 del 20/07/2016 rilasciato dal Comune di Teramo - Urbanistica e Pianificazione Territoriale ed allegato al presente elaborato peritale nell'Allegato "Documentazione urbanistica- edilizia"
Regolarità edilizia	Per quanto è stato possibile accertare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Teramo e presso la CISIA PROGETTI, con sede a Mosciano Sant'Angelo (TE), società che custodisce gran parte delle pratiche edilizie del Comune di Teramo, gli edifici e i manufatti presenti nel compendio immobiliare di cui al Lotto n. 3 sono stati oggetto dei seguenti titoli edilizi: Per il fabbricato "A", per il fabbricato "B" e per il fabbricato "C": - Concessione per la esecuzione di opere n. 4891 del 30/05/1991 rilasciata dal Comune di Teramo e relativa a "recupero strutturale e miglioramento distributivo di un edificio in zona rurale"; - Autorizzazione a costruire a norma dell'art. 18 della Legge 2 Febbraio 1974 n. 64 e D.M. 24.1.1986, rilasciata dal Servizio del Genio Civile di Teramo in data 26/02/1992, Prot. n. 1976, Pratica n. A 544 e relativa alla "demolizione parziale ed alla ristrutturazione di tratti murari, dei solai e del tetto per miglioramento della casa di abitazione rurale esistente, di piani due, alta m. ed, inoltre, alla costruzione, a struttura intelaiata in c.a."; - Concessione per la esecuzione di opere n. 5341 del 20/11/1992 rilasciata dal Comune di Teramo e relativa a "Variante alla concessione edilizia N. 4891 del 30/5/1991."; Per il fabbricato "D": - Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 689 del 17/08/1998 per "la costruzione di un locale interrato nel sottosuolo del lotto di pertinenza di fabbricato esistente, da adibire ad autorimessa"; Per il manufatto "F" - Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 97 del 25/02/2005 per "la realizzazione di una vasca di accumulo acqua sita in località Villa Romita di Teramo". Come già evidenziato, lo stato dei luoghi risulta essere difforme da quanto assentito con i titoli edilizi rilasciati dal Comune di Teramo, in particolare sono stati rilevati le seguenti difformità; - -fabbricato "A": risultano diverse porzioni che hanno ampliato il fabbricato rispetto a quanto assentito con la Concessione per la esecuzione di opere n. 5341 del 20/11/1992 determinando una superficie utile residenziale maggiore di quanto assentito e di conseguenza non rispettando le norme relative alla zona urbanistica di P.R.G. sulla quale il fabbricato ricade. Il piano seminterrato risulta utilizzato e quindi avere una destinazione d'uso diversa da quanto assentito, di conseguenza dovrà essere ripristinata la destinazione d'uso assentita inoltre la sua superficie risulta maggiore, dovuto ad un piccolo ampliamento, rispetto a quanto assentito. Relativamente al portico, questo risulta più ampio rispetto a quanto assentito, comunque una porzione dell'ampliamento non assentito potrebbe essere consentito fino a raggiungere una superficie del portico pari al 30% della superficie utile assentita. Quelle porzioni di ampliamento non assentite che eccedono i parametri urbanistici della zona in cui ricade il fabbricato ai fini della stima non saranno considerate nel calcolo della superficie commerciale o convenzionale in quanto potranno essere soggette o a demolizione, con ripristino dei luoghi secondo il progetto assentito, o a sanzioni da parte degli organi preposti al controllo della regolarità edilizia. Inoltre per quanto riguarda il piano seminterrato, ai fini della stima, la sua superficie commerciale o convenzionale sarà determinata considerando la destinazione d'uso assentita e non quella attuale che risulta difforme. - -Fabbricato "C": relativamente alla struttura originaria, risulta avere una distribuzione interna diversa da quanto assentito che però può essere sanata; mentre per quanto riguarda la sua utilizzazione ad alloggio, ciò risulta difforme a quanto assentito, di conseguenza dovrà essere ripristinata la destinazione d'uso di progetto. Per quanto riguarda il Wc di pertinenza questo risulta avere una altezza interna inferiore a quanto consentito dal regolamento edilizio mentre il portico, con la sua superficie, supera la superficie consentita per i porticati rispetto alla superficie utile edificabile di progetto ed assentita. Pertanto ai fini della stima verrà considerata la superficie commerciale o convenzionale della struttura originaria del fabbricato e la destinazione d'uso assentita, in quanto le parti non conformi potranno essere passibili di demolizioni o di sanzioni da parte degli organi preposti al controllo della regolarità edilizia. - Fabbricato "D": risulta in parte difforme da quanto assentito con la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 689 del 17/08/1998 relativamente all'altezza interna e alla sua distribuzione è forma. Per quanto riguarda la veranda con annesso portico realizzata sulla copertura questa da quanto si è potuto accertare esta realizzata in assenza di titolo edilizio. Pertanto ai fini della stima la veranda con annesso portico non verrà considerata per le ragioni riportate sopra per situazioni simili, mentre si terrà conto delle difformità riscontrate sul locale autorimessa. - Fabbricato "E": per quanto è stato possibile accertare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Teramo e presso la CISIA PROGETTI di Mosciano Sant'Angelo (TE), non risulta alcun titolo edilizio relativo alla sua costruzione; viene riportato nelle planimetrie presenti negli elaborati grafici delle due Denuncia di Inizio Attività che però riguardano la costruzione di altri

	manufatti. Ai fini della stima non viene preso in esame in quanto il fabbricato potrà essere passibile di demolizione con ripristino dei luoghi o di sanzioni da parte degli organi preposti al controllo della regolarità edilizia. - Manufatto "E": è una piscina ubicata sulla particella 258. Negli elaborati grafici assentiti con il titolo edilizio che ne autorizzava la realizzazione, si parla di "Progetto: per la realizzazione di una vasca di accumulo acqua sita in località Villa Romita di Teramo." Inoltre quanto realizzato risulta difforme nella forma a quanto assentito. Si fa presente che ai fini della stima si terrà in debito conto della situazione edilizia sopra rappresentata e si terrà conto, anche, dei costi delle eventuali demolizioni con ripristino dei luoghi o delle sanzioni a cui potranno essere soggette le opere difformi specificate sopra.
Vendita soggetta a IVA:	SI per i Diritti pari a 1/2 Nuda Proprietà NO per i Diritti pari a 1/2 dell'Usufrutto

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Teramo (TE) - Frazione Villa Romita		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 73, Part. 210, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1240,00 mq
Descrizione:	Compendio immobiliare sito nel Comune di Teramo nei pressi della frazione di Villa Romita costituito da: - Unità immobiliare con destinazione a villino composta da cinque corpi di fabbrica con annessa area esterna con piscina censita al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al foglio 73 particella 258 cat. A/7; pignorata per i Diritti pari ad 1/2 di Nuda Proprietà e 1/2 di Usufrutto. - Particella di terreno con destinazione urbanistica C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione, avente una superficie catastale di mq. 1.240,00 e censita al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 210, qualità: seminativo arborato, classe 3; pignorata per i Diritti pari ad 1/2 della Nuda Proprietà. - Particella di terreno con destinazione urbanistica E2-Zone agricole normali, avente una superficie catastale di mq. 1.310,00 e censita al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 241, qualità: seminativo, classe 3; pignorata per i Diritti pari ad 1/2 della Nuda Proprietà. - Particella di terreno con destinazione urbanistica E2-Zone agricole normali, avente una superficie catastale di mq. 1.500,00 e censita al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 242, qualità: bosco ceduo, classe 1; pignorata per i Diritti pari ad 1/2 della Nuda Proprietà. - Particella di terreno con destinazione urbanistica C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione, avente una superficie catastale di mq. 6.400,00 e censita al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 260, qualità: seminativo, classe 3; pignorata per i Diritti pari ad 1/2 della Nuda Proprietà. - Particella di terreno con destinazione urbanistica per il 38% della sua superficie a C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione e per il 62% della sua superficie a E2-Zone agricole normali avente una superficie catastale di mq. 10.360,00 e censita al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 748, qualità: seminativo arborato, classe 3; pignorata per i Diritti pari ad 1/2 della Nuda Proprietà. Il suddetto compendio immobiliare in una zona collinare del Comune di Teramo a circa 5,5 Km. dal centro della città e dista circa 1,3 Km. dal centro della frazione di Villa Romita. Esso è servito da una strada che si immette, a circa 200 mt. di distanza dallo stesso, nella Strada Provinciale n. 19A, permettendo il collegamento con il centro della città di Teramo e con le principali arterie stradali quali ad esempio la Teramo-mare. La zona è caratterizzata dalla presenza di case sparse a carattere prevalentemente uni e bifamiliari, nelle vicinanze vi è un complesso residenziale le in via di realizzazione costituito da villette bi e trifamiliari. Il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 210 ed oggetto della presente stima ha una superficie catastale di mq. 1240 con Qualità: seminativo arborato, Classe: 2. Secondo il P.R.G. vigente detta particella ricade in zona C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione.		
Normativa urbanistica	Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 126/2016 del 20/07/2016 rilasciato dal Comune di Teramo - Urbanistica e Pianificazione Territoriale risulta che il compendio immobiliare individuato come Lotto n. 3 nel presente elaborato peritale ha le seguenti destinazioni urbanistiche: - Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 258: Per il PRG-Piano Regolatore Generale: ricade in Zona E2-Zone agricole normali; Per il PAIFP-PAI-Pericolosità: ricade per il 95,7% della sua superficie nella Zona 2- Pericolosità elevata; Per il VIF-Vincolo idrogeologico forestale: è soggetta a tale vincolo per il 100,0% della sua superficie.		

	- Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 210: Per il PRG-Piano Regolatore Generale: ricade in Zona C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione; Per il PAIFP-PAI-Pericolosità: ricade per il 24,2% della sua superficie nella Zona 2- Pericolosità elevata; Per il VIF-Vincolo idrogeologico forestale: è soggetta a tale vincolo per il 100,0% della sua superficie. - Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 241: Per il PRG-Piano Regolatore Generale: ricade in Zona E2-Zone agricole normali; Per il PAIFP-PAI-Pericolosità: ricade per il 100,0% della sua superficie nella Zona 2- Pericolosità elevata; Per il VIF-Vincolo idrogeologico forestale: è soggetta a tale vincolo per il 100,0% della sua superficie. Per il ZB-Zona boschiva- Art. 79 L.R. 18/1983: ricade per il 87,7% della sua superficie in tale zona. - Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 242: Per il PRG-Piano Regolatore Generale: ricade in Zona E2-Zone agricole normali; Per il PAIFP-PAI-Pericolosità: ricade per il 100,0% della sua superficie nella Zona 2- Pericolosità elevata; Per il VIF-Vincolo idrogeologico forestale: è soggetta a tale vincolo per il 100,0% della sua superficie. Per il ZB-Zona boschiva- Art. 79 L.R. 18/1983: ricade per il 88,7% della sua superficie in tale zona. - Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 260: Per il PRG-Piano Regolatore Generale: ricade in Zona C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione; Per il PAIFP-PAI-Pericolosità: ricade per il 57,3% della sua superficie nella Zona 2- Pericolosità elevata; Per il VIF-Vincolo idrogeologico forestale: è soggetta a tale vincolo per il 100,0% della sua superficie. - Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 748: Per il PRG-Piano Regolatore Generale: ricade per il 38,0% della sua superficie in Zona C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione e per il 62,0% della sua superficie in Zona E2-Zone agricole normali; Per il PAIFP-PAI-Pericolosità: ricade per il 43,5% della sua superficie nella Zona 2- Pericolosità elevata; Per il VIF-Vincolo idrogeologico forestale: è soggetta a tale vincolo per il 100,0% della sua superficie. Il tutto viene meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 126/2016 del 20/07/2016 rilasciato dal Comune di Teramo - Urbanistica e Pianificazione Territoriale ed allegato al presente elaborato peritale nell'Allegato "Documentazione urbanistica- edilizia"
Regolarità edilizia	La presente particella è stata considerata nell'ambito dei seguenti titoli edilizi: - Concessione per la esecuzione di opere n. 4891 del 30/05/1991 rilasciata dal Comune di Teramo e relativa a "recupero strutturale e miglioramento distributivo di un edificio in zona rurale"; - Concessione per la esecuzione di opere n. 5341 del 20/11/1992 rilasciata dal Comune di Teramo e relativa a "Variante alla concessione edilizia N. 4891 del 30/5/1991."; - Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 97 del 25/02/2005 per "la realizzazione di una vasca di accumulo acqua sita in località Villa Romita di Teramo".
Vendita soggetta a IVA:	SI

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Teramo (TE) - Frazione Villa Romita		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 73, Part. 241, Qualità Seminativo	Superficie	1310,00 mq
Descrizione:	In merito alla descrizione dell'intero compendio immobiliare si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Descrizione, BENE N° 4 - Terreno. Il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 241 ed oggetto della presente stima ha una superficie catastale di mq. 1310 con Qualità: seminativo, Classe: 2. Secondo il P.R.G. vigente detta particella ricade in zona E2-Zone agricole normali.		
Normativa urbanistica	In merito alla Normativa urbanistica si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Normativa urbanistica, BENE N° 4 - Terreno".		
Regolarità edilizia	In merito alla Regolarità edilizia si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Regolarità edilizia, BENE N° 4 - Terreno".		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Teramo (TE) - Frazione Villa Romita		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 73, Part. 242, Qualità Bosco ceduo	Superficie	1500,00 mq
Descrizione:	In merito alla descrizione dell'intero compendio immobiliare si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Descrizione, BENE N° 4 - Terreno. Il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 242 ed oggetto della presente stima ha una superficie catastale di mq. 1500 con Qualità: bosco ceduo, Classe:1. Secondo il P.R.G. vigente detta particella ricade in zona E2-Zone agricole normali.		
Normativa urbanistica	In merito alla Normativa urbanistica si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Normativa urbanistica, BENE N° 4 - Terreno".		
Regolarità edilizia	In merito alla Regolarità edilizia si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Regolarità edilizia, BENE N° 4 - Terreno".		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Teramo (TE) - Frazione Villa Romita		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 73, Part. 260, Qualità Seminativo	Superficie	6400,00 mq
Descrizione:	In merito alla descrizione dell'intero compendio immobiliare si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Descrizione, BENE N° 4 - Terreno. Il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 260 ed oggetto della presente stima ha una superficie catastale di mq. 6400 con Qualità: seminativo, Classe:3. Secondo il P.R.G. vigente detta particella ricade in zona C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione.		
Normativa urbanistica	In merito alla Normativa urbanistica si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Normativa urbanistica, BENE N° 4 - Terreno".		
Regolarità edilizia	In merito alla Regolarità edilizia si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Regolarità edilizia, BENE N° 4 - Terreno".		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Teramo (TE) - Frazione Villa Romita		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 73, Part. 748, Qualità Seminativo arborato	Superficie	10360,00 mq
Descrizione:	In merito alla descrizione dell'intero compendio immobiliare si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Descrizione, BENE N° 4 - Terreno. Il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 73 particella 748 ed oggetto della presente stima ha una superficie catastale di mq. 10360 con Qualità: seminativo arborato, Classe:3. Secondo il P.R.G. vigente detta particella ricade per il 38% della sua superficie in zona C1-Zone di espansione attuate o in corso di attuazione e per il 62% della sua superficie in zona E2- Zone agricole normali.		
Normativa urbanistica	In merito alla Normativa urbanistica si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Normativa urbanistica, BENE N° 4 - Terreno".		

Regolarità edilizia	In merito alla Regolarità edilizia si fa riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Regolarità edilizia, BENE N° 4 - Terreno".
Vendita soggetta a IVA:	NO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it